Der Widerspruch zwischen den §§ 93 und 94 BGB.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Rostock

vorgelegt von

Kurt Saatzen
Gerichtsassessor

Carl Hinstorffs Hofbuchdruckerei / Rostock
1934

Referent: Prof. Dr. Henle.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinem lieben Vater

in Dankbarkeit gewidmet.

Literaturverzeichnis.

Biermann, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Buch, Sachenrecht, 3. Aufl. 1914.

— Superficies solo cedit. In JherJahrb. 34, S. 169 ff.

Breit, Das Recht der gemeinschaftlichen Brandmauern. Mit besonderer Berücksichtigung des sächs. Rechts. In Fischers Z. 33, S. 155, 298 ff.; 35, S. 113 ff.; 38, S. 157 ff.

— Kommunmauer, Reichsgericht und Sächsisches Oberlandesgericht. Im Sächs. Arch. f. Rpfl. 1911, S. 388 ff.

Busch, Eigentumsverhältnisse beim Bau auf der Grenze. In BayZ. 1914, S. 157 ff.

Delbrück, Der Überbau auf eigenen Boden. Das Eigentum am Überbau. Im Arch. bürg. R., Bd. 39, S. 406 ff.

Dernburg, Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens, Bd. III, Sachenrecht, 4. Aufl. 1908.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. II, Sachenrecht, 8. und 9. Aufl. 1905.

Fischer-Henle-Titze, Bürgerliches Gesetzbuch. 14. Aufl. 1932.

Gierke, Deutsches Privatrecht, Bd. I, Allgemeiner Teil und Personenrecht, 1895. Bd. II, Sachenrecht, 1905.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Bd. II, Sachenrecht, 1912.

Hagena, Der Grenzüberbau nach gemeinem Recht, preußischem Landrecht und bürgerlichem Gesetzbuch. Freib. Diss. 1902.

Heck, Grundriß des Sachenrechts, 1930.

Heilborn, Die rechtsgestaltende Kraft der Sachverbindung. Breslau 1909. In Studien zur Erläuterung des bürgerlichen Rechts, herausgeg. von Leonhard, Heft 30, S. 1 ff.

Henle, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts I, Allgemeiner Teil, 1926.
Hoeniger, Kritische Besprechung reichsgerichtlicher Entscheidungen. Im Arch. bürg. R. 35, S. 282 ff.
Hölder, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. I, Allgemeiner Teil, 1900.
Honig, „Superficies solo cedit" im römischen Recht und im BGB. Freib. Diss. 1904.
Koch, Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten, 8. Aufl., Bd. I 1884, Bd. II 1886.
Kretzschmar, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1906.
Krückmann, Unmöglichkeit und Unmöglichkeitsprozeß. Im Arch. Ziv. Pr. 101, S. 1 ff.
Krüger-Mommsen, Corpus iuris civilis. 1928.
Meisner, Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Komm. 1898.
Meisner-Stern, Das in Preußen geltende Nachbarrecht, 1927.
Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. (Mot.)
Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht, 4. Aufl. 1909.
Oertmann, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Aufl. 1927.
Pfirstinger, Über benutzungsgemeinschaftliche Grenzmauern („Kommunmauern") unter besonderer Berücksichtigung der Münchener Kommunmauerverhältnisse. In Blättern für Rechtsanwendung, Bd. 67 (1902), S. 64 ff.
Planck's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. I, Allgemeiner Teil, 4. Aufl. 1913, Bd. III, Sachenrecht, 5. Aufl. 1933.
Reichsgerichtsrätekommentar, Das Bürgerliche Gesetzbuch, 7. Aufl. 1929.
Rosenberg, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III, Sachenrecht, 1919.
Rosenthal, Bürgerliches Gesetzbuch, 13. Aufl. 1931.
Sawitz, Der Inhalt des Grundbuches nach § 892 BGB. Berlin 1908.

Schmidt, Das Recht der Grenzmauer nach BGB. und bayerischem Ausführungsgesetz. In Bay. NotZ. 1907, S. 45 ff.
Schmitt, Eigentum am Überbau. In BayZ. 1914, S. 58 ff.
Schmidt-Rimpler, Die Eigentümerdienstbarkeit, 1911.
Siméon-David, Recht und Rechtsgang im Deutschen Reiche, Bd. I, 2. Hälfte, Sachenrecht, Familienrecht und Erbrecht, 14. und 15. Aufl. 1929.
Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch, 5. Aufl. 1931.
v. Staudinger's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Aufl. 1925.
Tobias, Eigentumserwerb durch Verbindung. Im Arch. Ziv. Pr. Bd. 94 (1903), S. 371 ff.
v. Tuhr, Naturalherstellung und Geldersatz. In JherJahrb. 46, S. 39 ff.
Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht. Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. I, 3. Aufl. 1906.
Waller, Überbau auf eigenem Boden. In JW. 1909, S. 745 ff.
Warneyer, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, 2. Aufl., I. u. II. Bd., 1930.
Wolf, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Aufl. 1913.
Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. 1900 (Grenzüberbau). In Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß des Deutschen Reiches, Bd. 6, Heft 2.
— Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, begr. von Enneccerus-Kipp-Wolff, Bd. III, Das Sachenrecht, 9. Bearb. 1932.

Entscheidungen und Zeitschriften:

Archiv für bürgerliches Recht (Arch. bürg. R.).
Archiv für die zivilistische Praxis (Arch. Ziv. Pr.).
Archiv für das Zivil- und Kriminal-Recht der Königl. Preuß. Reinprovinz (Rhein. Arch.).
Badische Rechtspraxis (Bad. RPr.).
Blätter für Rechtsanwendung, gegr. von Seuffert und Glück (Bl. f. RA.).

Deutsche Juristen-Zeitung (DJZ.).
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (RG.).
Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung (Fischers Z.).
Gruchot's Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts (Gruch.).
Juristische Rundschau (J. Rdsch.).
Juristische Wochenschrift (JW.).
Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts (Jher. Jahrb.).
Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht (LZ.).
Das Recht.
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (OLG.).
Die Rechtsprechung des Reichsgerichts auf dem Gebiete des Zivilrechts, herausgeg. von Warneyer (Warn. Rspr.).
Sächsisches Archiv für Rechtspflege (Sächs. Arch. f. Rpfl.).
Seuffert's Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte (Seuff. A.).
Zeitschrift für das Notariat und für die freiwillige Rechtspflege der Gerichte in Bayern (BayNotZ.).
Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern (BayZ.).
Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat sowie Zwangsversteigerung, herausgeg. v. Lobe (Zentr.Bl.FG.).

Inhaltsverzeichnis.

§ 1. Einleitung 11

§ 2. Das auf mehreren Grundstücken befindliche Gebäude 13

§ 3. Ablehnung der reichsgerichtlichen Ansicht . . . 14

§ 4. Versuch einer Lösung des Konfliktes durch Anwendung der Überbaubestimmungen 17

§ 5. Lösung des Widerstreites zwischen den §§ 93 und 94 BGB. 32

§ 6. Schlußbetrachtung 43

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549215_0171

§ 1.

Einleitung.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat an die Spitze seiner Normen über das Bestandteilsproblem eine Definition des Begriffes der „wesentlichen Bestandteile" gestellt. Wesentliche Bestandteile sind gemäß § 93 BGB. „Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird". Die Bestimmung des § 93 BGB. enthält sodann den wichtigen Grundsatz, daß wesentliche Bestandteile „nicht Gegenstand besonderer Rechte sein" können. Dieser Grundsatz ist im Interesse der Werterhaltung [1]) aufgestellt und rechtfertigt sich ohne weiteres durch die Erwägung, daß das, was wirtschaftlich eine Einheit bildet, auch rechtlich eine Einheit bilden soll.

Ferner hat das Bürgerliche Gesetzbuch im Anschluß an das römische und gemeine Recht den bekannten römisch-rechtlichen Grundsatz [2]) „superficies solo cedit" — wonach ein auf fremdem Grund und Boden errichtetes Gebäude Eigentum des Grundeigentümers wird — in den §§ 94, 946 BGB. zum Gesetz erhoben. Der Absatz I des § 94 BGB. bestimmt, daß zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude," gehören, und im Absatz II heißt es weiter, daß zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes „die zur

---

1) Einhellige Ansicht: vgl. RG. 58 S. 341; Planck-Strecker § 93 Anm. 1; Soergel § 93 Anm. 2; Oertmann § 93 Anm. 2a; Henle, Allg. Teil § 68 II 2b S. 461; Breit in Fischers Z. 38 S. 175; Mot. III S. 41.

2) Vgl. 1.3 § 7 D 43, 17; 1.7 § 10 D 41, 1; 1.2 D 43, 18; 1.44 § 1 D 44, 7; 1.23 § 7 D 6, 1; 1.50 D 9, 2.

Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen" gehören. Der rechtspolitische Zweck des § 94 BGB. beruht ebenfalls — wie auch aus den Mot. III S. 43 hervorgeht — auf einer Verhinderung nutzloser Zerstörung wirtschaftlicher Werte. Das Gesetz geht davon aus, daß wirtschaftlich der Grund und Boden mit dem darauf stehenden Gebäude eine Einheit bildet, und will die Trennung der Gebäude von dem Grund und Boden verhindern. Dieses sog. Akzessionsprinzip des § 94 BGB. enthält somit, wie allgemein [3]) anerkannt wird, nicht ein bloßes Beispiel oder eine Erläuterung zu § 93 BGB., sondern stellt eine selbständige, über den Inhalt des § 93 BGB. hinausgehende Vorschrift dar, die gewisse Sachen zu wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks erklärt ohne Rücksicht darauf, ob die Voraussetzungen des § 93 BGB. vorliegen.

Eine Ausnahmebestimmung von dem Grundsatze des § 94 BGB., daß der Grundeigentümer das Eigentum an allen auf seinem Grundstück errichteten Gebäuden erwirbt, trifft sodann der § 95 BGB. Nach dieser Bestimmung gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks „solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind". Das gleiche gilt nach § 95 Abs. 1 S. 2 BGB. „von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist". In den Fällen des § 95 BGB. wird mithin der Satz von der wirtschaftlichen Einheit des Bodens mit dem auf ihm stehenden Gebäude durchbrochen. So fällt z. B. ein Gebäude, das nur zu einem vorübergehenden Zwecke oder von einem Nießbraucher oder Erbbauberechtigten errichtet worden ist, nicht in das Eigentum des Grundeigentümers, sondern bleibt als selbständige Sache im bisherigen Eigentum.

---

3) Staudinger § 94 Anm. 2; Planck-Strecker § 94 Anm. 1; Soergel § 94 Anm. 1; Rosenthal § 94 Anm. 7; Hölder § 94 Anm. 1; Warneyer § 94 II; RGRKomm. § 94 Anm. 1; Oertmann § 94 Anm. 2; Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 436; Honig S. 52; Meisner-Stern S. 25; RG. 63 S. 418; 90 S. 201.

Die angeführten Bestimmungen des Gesetzes, die das Streben nach Erhaltung wirtschaftlicher Einheiten deutlich erkennen lassen, sind durchaus klar gefaßt und scheinen auch stets zu einem der Auffassung des Lebens und der Verkehrsanschauung entsprechenden Ergebnisse zu führen. Trotzdem lassen sich sehr wohl Fälle denken, in denen die formale Anwendung der gesetzlichen Vorschriften nicht befriedigt, sondern zu einer künstlichen Zerreißung wirtschaftlicher Einheiten führt. Dies soll im folgenden an Hand eines in der Praxis nicht seltenen Falles gezeigt werden. Gleichzeitig soll versucht werden, unter Überwindung der auftauchenden Schwierigkeiten zu einem annehmbaren und befriedigenden Ergebnisse zu gelangen.

§ 2.

Das auf mehreren Grundstücken befindliche Gebäude.

Gesetzt den Fall: der Eigentümer zweier aneinander grenzender Grundstücke errichtet auf diesen ein einheitliches Gebäude derart, daß es von der Grundstücksgrenze genau zur Hälfte durchschnitten wird. Später kommen dann die beiden benachbarten Grundstücke zur Zwangsversteigerung und gelangen in die Hände verschiedener Ersteher.

Geht in diesem Falle auf jeden der beiden Ersteher gemäß § 90 ZVG. sofort mit dem Zuschlag das Eigentum an dem ihm zugeschlagenen Grundstücke über, so entsteht hinsichtlich der Frage nach den Eigentumsverhältnissen an dem auf beiden Grundstücken je zur Hälfte befindlichen Gebäude eine große Schwierigkeit. Soll mit der Trennung der Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken nunmehr auch das Gebäude eine entsprechende Teilung erfahren, oder besteht eine Möglichkeit, das eine Einheit bildende Gebäude auch weiterhin in einheitlichem Eigentume zu belassen? Man könnte gemäß dem Grundsatze der §§ 94, 946 BGB. — wonach Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören und die mit einem Grundstücke verbundenen beweglichen Sachen, soweit sie wesentliche Bestandteile werden, Eigentum des Grundeigentümers werden — jedem der beiden Ersteher das

Eigentum an dem auf seinem Grundstücke befindlichen Gebäudeteile zusprechen. Das Gebäude würde, soweit es sich auf dem einen Grundstücke befindet, einen wesentlichen Bestandeil dieses Grundstücks, soweit es sich dagegen auf dem anderen Grundstück befindet, einen wesentlichen Bestandteil jenes Grundstückes bilden und in zwei reale, verschiedenen Eigentümern zustehende Gebäudeteile zerfallen. Andererseits könnte man wiederum die einzelnen Gebäudeteile als wesentliche Bestandteile des ganzen Gebäudes betrachten und unter stärkerer Hervorhebung des im § 93 BGB. niedergelegten Grundsatzes ein Sondereigentum an den einzelnen vertikalen Gebäudeteilen ablehnen. Wird man also bei dem Versuche einer Lösung der Eigentumsverhältnisse am Gebäude dem Prinzip des § 93 BGB. gerecht, so muß man notwendig gegen den Grundsatz des § 94 BGB. verstoßen.

Hier sehen wir bereits, daß der Grundsatz „superficies solo cedit" mit dem Grundsatze des § 93 BGB. in Widerspruch treten kann. Denn je nachdem, ob man der einen oder der anderen Bestimmung den Vorzug gibt, ist das Ergebnis ein verschiedenes. Da aber nur eines der beiden sich gegenseitig ausschließenden Ergebnisse richtig sein kann, soll im folgenden versucht werden, die zwischen den §§ 93 und 94 BGB. bestehende Kollision zu beseitigen.

§ 3.

Ablehnung der reichsgerichtlichen Ansicht.

Das Reichsgericht[4]) hat sich in einem Urteile des V. Ziv.-Sen. vom 20. Januar 1909, in dem die gleiche Frage zur Entscheidung stand, dahin entschieden, daß jeder der beiden Ersteher mit dem zugeschlagenen Grundstücke auch den darauf stehenden Teil des Gebäudes als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks gemäß §§ 94, 946 BGB. zum Alleineigentum erwerbe. Nach der Auffassung des Reichsgerichts ist ein Gebäude nur insoweit wesentlicher Bestandteil eines Grund-

4) RG. 70 S. 200 ff.

stücks, als es mit dem Grund und Boden fest verbunden ist, also darauf steht. Die Grundstücksgrenze scheidet somit das Eigentum am Gebäude in reale Teile, so daß jedem Ersteher nur der innerhalb seiner Grundstücksgrenzen befindliche Teil des Gebäudes zufällt. Die notwendige Folge dieser vom Reichsgericht vertretenen Ansicht ist, daß jeder der beiden Ersteher mit der in seinem Eigentum stehenden Gebäudehälfte nach Belieben verfahren, sie also, wie das Reichsgericht [5]) selbst ausgesprochen hat, absägen, abhauen oder sonst niederreißen kann. Die abgetrennten Gebäudeteile und Baumaterialien stehen dann, soweit sie sich innerhalb der Grundstücksgrenzen befanden, dem betreffenden Grundeigentümer zu. Nur hinsichtlich der unmittelbar auf der Grundstücksgrenze befindlichen Gebäudeteile macht das Reichsgericht eine Ausnahme, indem es diese nach der Trennung Miteigentum der beiden Ersteher werden läßt. „Würde das Gebäude durch Niederreißen in seine Bestandteile zerlegt, oder würden sonst die Teile des Gebäudes voneinander getrennt, so verblieben zunächst die Stücke, die je innerhalb der Grundstücksgrenzen sich befunden hätten, im Eigentum der Partei, der das Grundstück gehört; denn die Tatsache der Trennung könnte auf das bestehende Eigentum keinen Einfluß ausüben. Die Stücke aber, die sich unmittelbar auf der Grenze der beiden Grundstücke dergestalt befänden, daß sie durch die Grenzlinie durchschnitten würden, müßten, da sie nach der Trennung von dem Boden und dessen anderen Bestandteilen den für bewegliche Sachen geltenden Rechtsgrundsätzen unterlägen, und da eine Sonderinhabung eines jeden der beiden Grundstückseigentümer an ihnen tatsächlich nicht möglich wäre, mit Rechtsnotwendigkeit Miteigentum der beiden Parteien werden, und zwar zu Bruchteilen."

Mit dieser vom Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung [6]) vertretenen Auffassung, der sich auch die Rechts-

---

5) RG. 70 S. 205.

6) Vgl. RG. 53 S. 311; 65 S. 361; 70 S. 201; 83 S. 147; 130 S. 266; 137 S. 48; RG. in JW. 1911 S. 212 und 366; Warn. Rspr. 1924 Nr. 98 S. 122; Seuff A. 67 Nr. 204 S. 368; 70 Nr. 109 S. 194 ff.

lehre [7]) überwiegend angeschlossen hat, wird aber der anfangs S. 11 betonte gesetzgeberische Zweckgedanke der Werterhaltung nicht zur Geltung gebracht, vielmehr in sein Gegenteil verkehrt. Denn es würde, wenn auch nur einer der beiden Ersteher in Ausübung seines Eigentumsrechtes sämtliche Stücke seines Gebäudeteiles bis zur Grenzlinie niederreißen würde, damit unter Umständen eine Vernichtung oder erhebliche Wertverminderung des gesamten Gebäudes eintreten. Der übrige Teil des Gebäudes könnte unter Umständen gänzlich unverwendbar werden, und dies würde für den anderen Ersteher, der ohne Kenntnis von der Sach- und Rechtslage — gerade im Hinblick auf das Gebäude — ein besonders hohes Gebot abgegeben hätte, eine erhebliche Schädigung zur Folge haben. Andererseits könnte ein Bieter, der über die Rechtslage wohl unterrichtet wäre, bei seinem Gebote das Gebäude nicht in seinem vollen Werte, sondern nur in seinem Materialwerte berücksichtigen. Er könnte mithin — wie Hoeniger [8]) mit Recht hervorhebt — auf Kosten des Subhastaten einen großen Gewinn machen, wenn er sich mit dem anderen Ersteher über die gemeinschaftliche Benutzung des Gebäudes einigte. Noch deutlicher zeigt sich das Mißverhältnis der reichsgerichtlichen Anschauung zu der wirtschaftlichen Verkehrsauffassung, wenn sich z. B. eine in das Gebäude fest eingebaute Maschinenanlage in der Mitte des Gebäudes befände und ebenfalls von der Grundstücksgrenze in zwei Teile zerschnitten würde [9]). Sollte wirklich in diesem Falle jeder Grundstückseigentümer berechtigt sein, den auf seinem Grund und Boden stehenden Teil der Anlage bis zur Grenzlinie niederzureißen und damit die gesamte Anlage zu zerstören? Abgesehen davon, daß die konsequente Anwendung des Akzessionsprinzips zu einer sinnlosen Zerstörung wirtschaftlicher Werte führt, stößt

---

7) So Busch in RGRKomm. § 94 Anm. 1 u. 3; Planck-Strecker § 94 Anm. 4; Soergel I § 94 Anm. 4; Rosenthal § 94 Anm. 9; Turnau-Förster § 94 Anm. 4 a. E.; Oertmann § 94 Anm. 3 f.; Busch in BayZ. 1914 S. 158.

8) Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 283.

9) So auch Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 286.

sie auch in ihrer praktischen Durchführbarkeit auf Schwierigkeiten und führt zu unerträglichen Folgen. Wie soll z. B. eine Wohnung, deren einzelne Räume ebenfalls von der Grenzlinie durchschnitten werden, und die jedem Ersteher nur zu dem entsprechenden Teile gehört, zu dem sie sich auf seiner Grundstückshälfte befindet, an einen anderen vermietet werden? Ist nicht eine reibungslose Benutzung der gleichen Räume seitens zweier Parteien geradezu ausgeschlossen, zumal die Eigentumsgrenze nicht durch eine tatsächliche Wand, sondern nur durch eine lotrecht auf der Grundstücksgrenze zu denkende Wand gebildet wird? [10])

Der vom Reichsgericht vertretenen Auffassung kann daher nicht beigetreten werden. Ein derartig unwirtschaftliches und unpraktisches Ergebnis kann unmöglich dem Geiste des Gesetzes entsprechen. Denn den tatsächlichen Verhältnissen und dem Verkehrsbedürfnis wird nur eine Lösung gerecht, die auf die Erhaltung der Einheit des Gebäudes hinreichend Rücksicht nimmt.

§ 4.

Versuch einer Lösung des Konfliktes durch Anwendung der Ueberbaubestimmungen.

Um zu einer die Einheit des Gebäudes wahrenden Lösung zu gelangen, könnte man zunächst geneigt sein, an eine Heranziehung der Überbauvorschriften zu denken. Denn § 912 BGB. bestimmt:

„Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend."

10) Ähnlich auch Schmitt in BayZ. 1914 S. 59.

Diese gesetzliche Bestimmung beruht ebenfalls auf volkswirtschaftlichen Erwägungen und bezweckt, wie aus den Mot. III S. 283, 285 hervorgeht, die „Verhütung einer wertvernichtenden Zerstörung". Einmal errichtete Überbauten sollen, wenn sie ohne grobes Verschulden des Überbauenden und ohne Widerspruch des Nachbars geschehen sind, in dem hergestellten Zustande tunlichst erhalten bleiben und vom Eigentümer des Nachbargrundstücks gegen Zahlung einer Rente geduldet werden.

Ein Überbau wird im allgemeinen als vorliegend erachtet, wenn ein Eigentümer über die Grenze seines Grundstücks derart hinausbaut, daß das errichtete Gebäude zu einem Teile in das angrenzende Nachbargrundstück hineinragt [11]). Aus der ganzen Fassung der in § 912 BGB. getroffenen Vorschrift, die zwischen dem „Eigentümer" eines Grundstücks und dem „Nachbarn" unterscheidet sowie einen „Widerspruchsberechtigten" anerkennt, folgert man [12]) durchaus mit Recht, daß der Überbau in ein fremdes Grundstück hineinragen muß. In unserem Falle hat nun der Eigentümer nicht auf ein fremdes Grundstück hinübergebaut, sondern er war gleichzeitig auch Eigentümer des angrenzenden, überbauten Grundstückes. Von einer unmittelbaren Anwendung des § 912 BGB. — wie manche [13]) annehmen — kann nicht die Rede sein. Denn an den Fall, daß das Grundstück, auf welchem der Bau errichtet ist, und das angrenzende, überbaute Grundstück zur Zeit des Grenzüberbaues in der Hand eines Eigentümers vereinigt sind, hat das Gesetz offensichtlich nicht gedacht. Da dieser Fall zu Streitigkeiten und Verwirrungen keinen Anlaß geben

---

11) So auch RG. 83 S. 145; Staudinger-Kober § 912 I 1c; Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 406; Schmitt in BayZ. 1914 S. 58; Wolff, Der Grenzüberbau S. 93; Meisner-Stern S. 267; 268.

12) So: Planck-Strecker § 912 Anm. 1c; Soergel § 912 Anm. 3; Busch im RGRKomm. § 912 Anm. 9; Kretzschmar § 912 Anm. 1d; a. A. Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 427 ff.

13) So: Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 427, 428; Wolff, Der Grenzüberbau S. 102.

kann und auch sonst widerstreitende Interessen nicht vorliegen, brauchte das Gesetz eine Regelung hierfür nicht zu treffen.

Sobald aber eines der Grundstücke oder beide in die Hände verschiedener Eigentümer gelangen, taucht die Frage auf, ob in diesem Falle die Bestimmungen der §§ 912 ff. BGB. wenigstens analog anwendbar sind. Sind nunmehr die verschiedenen Eigentümer einander verpflichtet, die Baulichkeiten so, wie sie der frühere Gesamtinhaber geschaffen hat, auf ihrem Boden zu dulden? Die Frage, ob die Bestimmungen über den Überbau in den §§ 912 ff. BGB. auf den gedachten Fall analoge Anwendung finden, ist in der Rechtslehre äußerst umstritten. Die herrschende Lehre [14]), insbesondere auch das Reichsgericht [15]), lehnt die analoge Anwendung der Überbauvorschriften der §§ 912 ff. BGB. ab. Nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts sind die Überbauvorschriften nur dann anwendbar, wenn die beiden Grundstücke sich zur Zeit des Überbaues im Eigentum verschiedener Personen befinden. Zur Begründung seiner Ansicht führt das Reichsgericht [16]) aus, „das grunddienstbarkeitsartige Rechtsverhältnis aus widerspruchslosem Überbau könne begrifflich nur zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer entstehen (res sua nemini servit). Ein die Duldung des Überbaues bedingendes servitutarisches Verhältnis zwischen den benachbarten, bisher in einer Hand befindlichen Grundstücken könne erst nach deren Trennung entstehen, und zwar nach § 873 BGB. nur durch dinglichen Vertrag und Eintragung in das Grundbuch. Ohne dieses wesentliche Erfordernis der Begründung eines dinglichen Rechts nach dem BGB. würde die in den Veräußerungsverträgen ausdrücklich oder stillschweigend verein-

---

14) So: Planck-Strecker § 912 I Anm. 1b; Busch im RGRKomm. § 912 Anm. 9; Warneyer, Komm. z. BGB. § 912 I; Turnau-Förster § 912 II 2; Kretzschmar, SachR. § 912 Anm. 1d; Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 288; Warn. Rspr. 1910 Nr. 335 S. 349; Recht 07 S. 1068 Nr. 2557; DJZ. 1908 S. 221.

15) RG. 65 S. 361; 72 S. 269 ff.; 137 S. 47 (= JW. 1933 S. 694).

16) RG. 65 S. 362, 363.

barte Duldungspflicht nur eine persönliche sein. Eine ausdehnende Anwendung der §§ 912—916 BGB. aber auf einen Fall, für den sie nicht gegeben, könne durch bloß volkswirtschaftliche oder Billigkeitsgründe um so weniger gerechtfertigt werden, als es sich in der Tat um Ausnahmevorschriften handele, um Ausnahmevorschriften insofern, als sie eine Ausnahme von der Regel des § 873 Abs. 1 BGB., betr. die Belastung von Grundstücken, begründeten."

Das Reichsgericht folgert somit aus der Bestimmung des § 912 BGB., die dem Eigentümer des Nachbargrundstücks beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine Duldungspflicht auferlegt, daß für den Überbauenden ein „grunddienstbarkeitsähnliches" Recht an dem überbauten Grundstücke des Nachbarn begründet wird. Selbst wenn man einmal die Richtigkeit dieses Satzes, der den Kernpunkt der reichsgerichtlichen Begründung bildet, unterstellt, sind die Gründe des Reichsgerichts keineswegs überzeugend. Denn die vom Reichsgericht als schlagendes Argument zitierte Rechtsparömie „nemini res sua servit" ist nicht zwingend, da das BGB. selbst bei echten Belastungen diesen Grundsatz zuweilen preisgegeben hat[17]). So hat z. B. das Gesetz im § 889 BGB. beim Zusammentreffen von dinglichem Recht und Eigentum in einer Person das Erlöschen des dinglichen Rechtes für ausgeschlossen erklärt. Vom Standpunkte des Gesetzes ist somit ein dingliches Recht an eigener Sache begrifflich durchaus nicht unmöglich. Auch die Ausführung des Reichsgerichts[18]), „ein Recht auf Duldung könne auch nicht im Augenblicke der durch den Zuschlag erfolgten Trennung der Grundstücke entstehen, weil es in diesem Falle an der zur Entstehung rechtsnotwendigen Voraussetzung nämlich der Einigung und Eintragung gemäß § 873 BGB. — fehle," hat zur Voraussetzung, daß sich für den Überbauenden aus der im § 912 BGB. normierten Duldungspflicht tatsächlich ein entsprechendes „Recht" ergibt. Auf der gleichen Voraus-

17) So auch Meisner-Stern S. 292 und Waller in JW. 09 S. 746.

18) RG. 65 S. 363.

setzung beruht endlich auch die Ausführung des Reichsgerichts, „die Bestimmung des § 912 BGB. sei eine Ausnahmevorschrift von der Regel des § 873 BGB., die analoger Ausdehnung nicht fähig sei". Es muß daher, um die Ansicht des Reichsgerichts auf ihre Richtigkeit hin nachprüfen zu können, unumgänglich zu der Frage Stellung genommen werden, welches die rechtliche Natur der in § 912 BGB. normierten Duldungspflicht ist, insbesondere ob sie für den Überbauenden ein entsprechendes „Recht" begründet.

Diese Frage ist äußerst zweifelhaft und hat auch in der Rechtswissenschaft eine verschiedene Beantwortung gefunden. Die in der Rechtslehre bei weitem überwiegende Ansicht [19]), die auch vom Reichsgericht [20]) geteilt wird, geht dahin, daß für den Überbauenden beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 912 BGB. ein dingliches Recht am fremden Grundstück begründet wird. Dieses Recht wird von den meisten [21]) als „grunddienstbarkeitsartiges" Rechtsverhältnis, von manchen [22]) sogar als „gesetzliche Grunddienstbarkeit" bezeichnet. Die Ansicht, die in der vom Gesetz bestimmten Duldungspflicht eine „gesetzliche Grunddienstbarkeit" erblickt, weil man gerade so, wie das Gesetz neben dem bestellten ein gesetzliches Pfandrecht kenne und nenne, auch neben der bestellten Grunddienstbarkeit eine gesetzliche nennen dürfe, ist jedoch nicht haltbar. Denn während das Gesetz beim Pfandrecht das gesetzliche neben dem vertraglichen Pfandrecht ausdrücklich hervorhebt und im § 1257 BGB. die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht auf das kraft Gesetzes entstandene Pfandrecht ausdrücklich für entsprechend anwendbar erklärt, ist dies bei der

---

19) So: Turnau-Förster § 912 II 1; Planck-Strecker § 95 Anm. 4 b; § 912 II b α; Meisner-Stern S. 276 Anm. 2; Oberneck I S. 643; Busch in BayZ. 1914 S. 158.

20) RG. 65 S. 362.

21) Vgl. Anm. 19.

22) So: Wolff, Der Grenzüberbau S. 132; Schmidt-Rimpler S. 180; Goldmann-Lilienthal Bd. II § 13 I 2; Dernburg Bd. III S. 283 § 83 II 2; Hagena S. 43, der sich der Ansicht von Wolff ohne Begründung angeschlossen hat.

Grunddienstbarkeit nicht geschehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch erwähnt ausdrücklich nur die Grunddienstbarkeiten, die durch rechtsgeschäftliche Bestellung, also durch Einigung und Eintragung, entstehen. Daraus ergibt sich mit aller Deutlichkeit, daß das Gesetz nicht ohne weiteres ein Recht, das durch Vertrag begründet werden kann, auch kraft Gesetzes entstehen lassen will[23]). Mit Recht hat daher auch Wolff die hier abgelehnte Ansicht, die er zuerst[24]) aufgestellt hatte, später wieder fallen gelassen[25]).

Aber auch die Ansicht, die ein „grunddienstbarkeitsähnliches Recht" anerkennt, findet im Gesetz keine Grundlage. Von einem „Rechte" des Überbauenden ist im Gesetz nirgends die Rede. Das Gesetz spricht vielmehr im § 912 BGB. lediglich von einer „Duldungspflicht" des Eigentümers des Nachbargrundstücks, die von Rechts wegen eintritt und zu ihrer Entstehung nicht der Eintragung bedarf. Die Bedeutung dieser Duldungspflicht liegt darin, daß der dem Eigentümer des Nachbargrundstücks sonst kraft seines Eigentums am Grundstücke zustehende Anspruch auf Beseitigung des Überbaues gemäß § 1004 BGB. ausgeschlossen wird. Es stellt sich somit die Duldungspflicht ihrem Inhalte nach als eine gesetzliche Beschränkung des Nachbareigentümers in der Ausübung seines Eigentums dar, insofern ihm das an sich einem Eigentümer zustehende Verbietungsrecht aus den §§ 903, 1004 BGB. versagt wird[26]). Auch die Stellung[27]) des § 912 BGB. in dem vom „Inhalt des Eigentums" handelnden 1. Titel des 3. Abschnittes des III. Buches spricht deutlich dafür, daß es sich lediglich um eine kraft Gesetzes entstehende Eigentumsbeschränkung, nicht aber, wie das Reichsgericht[28]) meint, um eine Grund-

---

23) Ebenso auch Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 413.
24) Wolff, Der Grenzüberbau S. 132.
25) Wolff, SachR. § 55 II 1 Anm. 12.
26) So auch: Staudinger-Kober § 912 II A 1; Meisner-Stern S. 275, 292; Wolff, SachR. § 55 II 1; Breit in Fischers Z. 38 S. 214.
27) So auch mit Recht: Schmitt in BayZ. 1914 S. 58; Breit in Fischers Z. 38 S. 166.
28) RG. 65 S. 363.

stücksbelastung handelt. Zwar hat die gesetzliche Eigentumsbeschränkung einen servitut- oder grunddienstbarkeitsähnlichen Inhalt, da die Duldungspflicht eine Anlage betrifft und dadurch das Nachbargrundstück dauernd zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Grundstücks in ähnlicher Weise belastet wird, wie wenn eine Grunddienstbarkeit mit diesem Inhalt gemäß § 1018 BGB. bestellt worden wäre. Dies ist wohl auch der Grund, der das Reichsgericht [29]) zu der Annahme eines „Rechtes" auf Seiten des Überbauenden veranlaßt hat. Eine solche Annahme aber, die bloß aus dem Grunde, weil die gesetzliche Eigentumsbeschränkung einen grunddienstbarkeitsähnlichen Inhalt aufweist, auf Seiten des Überbauenden ein Recht folgern wollte, wird durch nichts gerechtfertigt. Denn ein in das Nachbargrundstück hineinragender Überbau stellt stets einen objektiv rechtswidrigen und zumeist auch schuldhaften Eingriff in eine fremde Eigentumssphäre dar. Dem Überbauenden steht ein „Recht" zur Verbindung seines Gebäudes mit dem fremden Grund und Boden nicht zu. Der Überbau bleibt auch nach Errichtung des Gebäudes weiterhin ein rechtswidriger, nur soll er nach dem Willen des Gesetzes vom schweigenden Nachbarn geduldet werden. Wenn auch die Folgewirkung dieses „Nichtbeseitigendürfens" ein Stehenbleiben des Gebäudes auf dem Nachbargrundstücke ist, so darf deshalb doch nicht von einem „Recht" des Überbauenden gesprochen werden [30]). Nicht ohne Grund spricht das Gesetz nur von einem „Duldenmüssen", nicht von einem „Habendürfen".

Mit dieser Feststellung aber brechen bereits sämtliche vom Reichsgericht [31]) für die Ablehnung der analogen Anwendung der §§ 912 ff. BGB. angeführten Gründe in sich zusammen. Da es sich im § 912 BGB. nicht um eine Grundstücksbelastung, sondern nur um eine Bestimmung des Eigentumsinhalts — nämlich eine kraft Gesetzes entstehende Eigentumsbeschränkung — handelt, so liegt auch eine Ausnahme

29) RG. 65 S. 362.

30) So auch mit Recht: Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 414, 415.

31) RG. 65 S. 363.

vom Einigungs- und Eintragungsgrundsatz des § 873 BGB. in Wahrheit gar nicht vor. Die Bestimmung des § 912 BGB., die zum Ausgleiche unbilliger Härten und widerstreitender Interessen die Verhütung einer wertvernichtenden Zerstörung und die Sicherung des Fortbestandes einmal errichteter Bauten bezweckt, kann eher als ein allgemeines Schutzprinzip [32]) bezeichnet werden, nicht aber als eine Ausnahmebestimmung. Das ist ungefähr der gleiche Gedanke, den Krückmann [33]) dadurch zum Ausdruck bringt, daß er von einer „Konkretisierung des allgemeinen Rechtsgedankens des § 242 BGB. in der Vorschrift des § 912 BGB." spricht. Allenfalls könnte die Vorschrift des § 912 BGB., wenn man durchaus von einer Ausnahmebestimmung sprechen will, nur als eine Ausnahmebestimmung zu den §§ 903, 1004 BGB. angesehen werden [34]). Aber selbst wenn man — in Übereinstimmung mit dem Reichsgericht [35]) — die Ausnahmenatur des § 912 BGB. zugeben will, liegt nicht das gleiche Interesse an der Verhütung einer wertvernichtenden Zerstörung auch in dem Falle vor, wenn der Bauende auf sein eigenes Grundstück hinübergebaut hat und dieses später in andere Hände gelangt? Sollte wirklich der rein zufällige Umstand, daß zur Zeit des Grenzüberbaues beide Grundstücke in der Hand eines Eigentümers vereinigt waren, einen späteren Grundstücksinhaber zur Beseitigung des Überbaues berechtigen, wohingegen er ihn dulden müßte, wenn der Überbau auf ein fremdes Grundstück hinübergebaut worden wäre? Das ist ein geradezu unvorstellbarer Gedanke. Denn, wenn später die beiden Grundstücke in die Hände verschiedener Eigentümer gelangen, tritt doch derselbe tatsächliche Zustand ein, wie wenn das Gebäude von vornherein auf fremdem Grund und Boden errichtet worden wäre [36]). Weshalb das Gesetz in diesem Falle an der Erhaltung und dem Fortbestande des Gebäudes, die durch die gleichen wirtschaft-

32) Ähnlich Waller in JW. 09 S. 746.

33) Krückmann in Arch. Ziv. Pr. 101 S. 42 (Anm. 34).

34) So auch: Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 425. Biermann § 912 Bem. 3 a.

35) RG. 65 S. 364.

36) So auch Fromherz in BadRPr. 1914 S. 241.

lichen Erwägungen gerechtfertigt werden, kein Interesse haben sollte, ist nicht einzusehen. Gerade weil Grundstücke nicht durch eine natürliche Grenze voneinander geschieden sind und eine geringe Grenzüberschreitung bei Errichtung eines Baues daher sehr leicht vorkommen kann, hat das Gesetz, um die nachträgliche Vernichtung eines einmal errichteten Gebäudes zu verhindern, beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 912 BGB. dem Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Duldungspflicht auferlegt. Diese Duldungspflicht soll nur dann ausgeschlossen sein, sofern Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Überbauenden vorliegen oder sofort Widerspruch vom Nachbarn erhoben wird. Es sollen somit objektiv rechtswidrige und fahrlässig errichtete Überbauten nach dem Prinzip des Gesetzes stets geduldet werden. In unserem Falle aber, in dem der Eigentümer auf sein eigenes Grundstück hinübergebaut hat, kann noch nicht einmal von Fahrlässigkeit oder überhaupt von Rechtswidrigkeit die Rede sein, da dem Eigentümer ein Überbauen seiner eigenen Grundstücke nicht verwehrt werden kann [37]). Und trotzdem sollte in diesem Falle eine Duldungspflicht des späteren Eigentümers des überbauten Grundstückes nicht gegeben sein? Es kann unmöglich die Absicht des Gesetzes sein, demjenigen Eigentümer, der auf sein eigenes Grundstück hinüberbaut, im Falle späterer Trennung der Grundstücke weniger Schutz angedeihen zu lassen, als demjenigen Eigentümer, der auf ein fremdes Grundstück hinüberbaut. Die Ansicht des Reichsgerichts würde, wie Breit [38]) mit Recht hervorhebt, in der Tat dazu führen, daß der Nachbar einen rechtswidrig errichteten Bau dulden muß, daß er dagegen die Beseitigung eines nicht rechtswidrig errichteten Baues verlangen darf. Ein vorsichtiger und auf die Zukunft bedachter Eigentümer zweier aneinandergrenzender Grundstücke müßte daher die Bebauung seines Grundstückskomplexes mit einem einheitlichen Gebäude ängstlich vermeiden, da er im Falle einer späteren Zwangsversteigerung

---

37) Ebenso auch: Breit im Sächs. Arch. f. Rpfl. 1911 S. 392 Anm. 7.

38) Breit in Fischers Z. 38 S. 167.

eines der Grundstücke die Vernichtung oder Entwertung des gesamten Gebäudes befürchten müßte.

Nach alledem vermögen wir der Annahme des Reichsgerichts, daß ein Analogieschluß sich lediglich durch den Ausnahmecharakter der Überbaubestimmungen verbiete, nicht beizutreten. Es ist nicht einzusehen, warum man bei ursprünglicher Identität der Eigentümer, wenn die Grundstücke später in verschiedene Hände übergehen, nicht die gleichen Rücksichten auf die Erhaltung des Gebäudes nehmen wollte, wie in dem Falle, in dem von vornherein in fremdes Eigentum hineingebaut wird. Denn nach der Trennung ist die Rechtslage doch absolut die gleiche, wie beim Überbau eines Grundstückes, das dem Eigentümer nicht gehört. Über die Grenze ist auch dann gebaut, wenn der Eigentümer auf sein eigenes Grundstück hinüberbaut. Das „Nachbar"verhältnis aber tritt erst ein, sobald die beiden Grundstücke in das Eigentum verschiedener Personen gelangen [39]). Die Ähnlichkeit unseres Falles mit dem vom Gesetze im § 912 BGB. geregelten Falle ist eine so große, daß wir eine unterschiedliche Behandlung beider Fälle verwerfen müssen. Dies veranlaßt uns, im Gegensatz zur Auffassung des Reichsgerichts [40]) die Anwendbarkeit der im § 912 BGB. zum Ausdruck gekommenen Billigkeitserwägungen und Schutzprinzipien auch für den Fall zu bejahen, daß das überbaute Grundstück ursprünglich dem Eigentümer des Stammgrundstückes gehörte und erst später in andere Hände gelangt ist. Wir kommen daher im Ergebnis zu einer analogen Anwendung der §§ 912 ff. BGB. — einem Standpunkte, der auch in der Rechtswissenschaft von vielen [41]) befürwortet wird.

---

39) Ebenso: Hoeniger in Arch. bürg. R. 35 S. 290; Meisner-Stern S. 292 Anm. 5.

40) RG. 65 S. 361.

41) So auch: Staudinger-Kober § 912 I 2a β; Biermann § 912 Anm. 3a; Meisner-Stern § 24 VII S. 290 ff.; Wolff, SachR. § 55 I 1 Anm. 5; Tücking im Recht 1912, S. 411; Waller in JW. 09 S. 745; Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 416 ff.; v. Tuhr in Jher. Jahrb. 46 S. 40 ff.; Krückmann im Arch. Ziv. Pr. 101 S. 41 ff.; Dernburg § 83 II 1d S. 282; Breit in Fischers Z. 38 S. 164 ff.; Fromherz in BadRPr. 1914

Zu weit scheint uns Schmidt-Rimpler[42]) zu gehen, der zwar auch die analoge Anwendung der §§ 912 ff. BGB. befürwortet, aber für die Analogie weiter verlangt, daß der Eigentümer beim Selbstüberbau nicht wußte, oder nur bei besonderer Sorgfalt hätte wissen müssen, daß er bereits über die Grenze baue. Er verlangt ferner noch, da ein Widerspruch beim Überbauen eigener Grundstücke nicht in Frage kommt, eine weitere Ausgestaltung der Fallgleichheit dahin, daß der Überbau nicht so erheblich ist, daß ohne weiteres ein Widerspruch eines späteren dritten Nachbars angenommen werden müßte. Dieser von Schmidt-Rimpler vorgeschlagenen Erweiterung der Analogie vermögen wir nicht beizutreten. Die beim Fremdüberbau vom Gesetze zum Ausdruck gebrachten Grundsätze über Verschulden des Überbauenden können nicht ohne weiteres auf den Fall des Selbstüberbaues übertragen werden, da von einer Rechtswidrigkeit des Überbaues und einem Verschulden des Eigentümers in diesem Falle überhaupt nicht gesprochen werden kann. Die weitere Annahme Schmidt-Rimplers[43]), mangels Fehlens eines Widerspruchsberechtigten im Falle des Selbstüberbaues eine Beschränkung des Überbaues auf ein erträgliches Maß — oder mit den Worten Schmidt-Rimplers: Auf ein Maß, das „nicht so erheblich ist, daß ohne weiteres ein Widerspruch eines dritten Nachbars angenommen werden müßte" — zu verlangen, erscheint willkürlich. Denn eine Begrenzung des Überbaues auf ein bestimmtes Maß hat das Gesetz selbst nicht getroffen und auch nicht treffen wollen. Außerdem wird die Entscheidung, wann ein solches Maß erreicht oder überschritten ist, im einzelnen Falle auch stets zweifelhaft sein. Endlich ist als wichtigstes Argument gegen die Ansicht Schmidt-Rimplers einzuwenden, daß eine derartig eingeschränkte Analogie den vom Gesetze durch

---

S. 241; Kohler in Arch. Ziv. Pr. 87 S. 287; Oberneck I S. 641 ff.; Kretzschmar in ZBl. FG. 8 S. 529; OLG. 10 S. 108 ff.; Kretzschmar § 912 I 1 d, der nur bei ganz unbedeutender Grenzüberschreitung die §§ 912 ff. analog anwenden will.

42) Schmidt-Rimpler S. 180, 181.

43) Schmidt-Rimpler S. 181.

die Überbauvorschriften angestrebten Erfolg beim Selbstüberbau ohne Grund vereiteln würde.

Die Bejahung der analogen Anwendbarkeit der §§ 912 ff. BGB. zwingt uns noch, die sich hieraus ergebende Schlußfolgerung im Hinblick auf unsere oben S. 13 gewählte Fallgestaltung zu ziehen. Es ist vor allem festzustellen, welches Grundstück als das überbaute zu gelten hat und welchem Ersteher infolgedessen die Duldungspflicht obliegt. Für die Entscheidung dieser Frage kommt es weder darauf an, auf welchem Grundstücke der Bau begonnen worden ist, noch darauf, welcher Gebäudeteil nach der Absicht des Erbauers das Stammgebäude und welcher Teil den Überbau darstellt[44]). Die Entscheidung hängt vielmehr allein davon ab, auf welchem Grundstücke sich bei Anlegung eines objektiven Maßstabes der nach Umfang und Zweckbestimmung hauptsächliche Teil des Gebäudes befindet. Dies dürfte, wie Wolff[45]) mit Recht ausführt, nicht nur einer gesunden Rechtsanschauung, sondern auch dem das Sachenrecht beherrschenden Grundsatze der Publizität der Rechtsverhältnisse entsprechen, da für jedermann auf den ersten Blick erkennbar sein muß, zu welchem der beiden Grundstücke das Gebäude gehört. Da jedoch in unserem Beispiele das Gebäude genau zur Hälfte von der Grenzlinie durchschnitten wird und sich auf jedem Grundstücke ein gleich großer Teil des Gebäudes befindet, läßt sich ein überwiegender Teil des Gebäudes oder ein Stammgrundstück nicht feststellen. Als alleiniger Ausweg aus dieser Schwierigkeit bleibt nur die Möglichkeit, auf jedes der beiden Grundstücke sowohl die für das überbaute, als auch die für das Stammgrundstück nach §§ 912 ff. BGB. geltenden Grundsätze anzuwenden[46]). Hieraus ergibt sich für jeden der beiden Ersteher die Pflicht, den in sein Grundstück hineinragenden Gebäudeteil zu dulden, und ferner für jeden eine entsprechende Entschädigungspflicht; die beiden obliegende Entschädigungspflicht würde jedoch, da das

---

44) So auch mit Recht: Wolff, Der Grenzüberbau S. 103.
45) Wolff, Der Grenzüberbau S. 104.
46) Ebenso Wolff, Der Grenzüberbau S. 104.

Gebäude zu gleichen Teilen in das Eigentum des anderen hineinragt, der Aufrechnung unterliegen [47]).

Mit dieser gegenseitigen Duldungspflicht der beiden Ersteher ist die Erhaltung der Gebäudeeinheit bereits gewährleistet. Damit ist aber die Frage nach den Eigentumsverhältnissen am Gebäude für die Ersteher noch nicht geklärt. Es bleibt daher noch zu prüfen, ob die analoge Anwendung der Überbaubestimmungen auch zu einer befriedigenden Lösung der Eigentumsverhältnisse am Gebäude führt. Daß der Überbau eines Gebäudes auf ein fremdes Grundstück das Eigentum an dem überbauten Grundstücke nicht verändert, ist in Rechtsprechung und Rechtslehre allgemein [48]) anerkannt und läßt sich auch kaum bestreiten. Um so zweifelhafter aber ist die Frage, wem das Eigentum an dem hinübergebauten Gebäudeteil zusteht, zumal das Gesetz selbst im § 912 BGB. über diese Frage nichts bestimmt.

Das Reichsgericht [49]) steht — in Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre [50]) — auf dem Standpunkt, daß beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 912 BGB. der Überbau als „in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten" in Gemäßheit des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB. errichtet anzusehen sei und demzufolge der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstückes werde. In den Fällen eines zu duldenden Überbaues hat das Reichsgericht [51]) in ständiger Rechtsprechung eine Ausnahme vom Akzessionsprinzip anerkannt und das Eigentum

---

47) So auch: Wolff, Der Grenzüberbau S. 104.

48) So: Staudinger-Kober § 912 II A 2; Planck-Strecker § 912 Anm. 2 bα; Meisner-Stern S. 276; Turnau-Förster § 912 III; Siméon-David Bd. I 2. Hälfte § 92 4 d; Wolff, SachR. § 55 II 3; Breit in Fischers Z. 38 S. 168, 169; Schmitt in BayZ. 1914 S. 59.

49) RG. 83 S. 147.

50) So: Planck-Strecker § 912 Anm. 2 bα; § 94 Anm. 4, § 95 Anm. 4 b. Busch im RGRKomm. § 912 Anm. 10, § 946 Anm. 4. Turnau-Förster § 912 III; Oberneck I S. 643; Wolff, Der Grenzüberbau S. 133 ff. und Wolff, SachR. § 55 II 1; Busch in BayZ. 1914 S. 158.

51) RG. 72 S. 272; 83 S. 147.

an dem hinübergebauten Gebäudeteile stets dem Überbauenden zugesprochen. Diese Rechtsfolge läßt das Reichsgericht aber nur dann eintreten, wenn eine Duldungspflicht des Eigentümers des überbauten Grundstückes besteht. Liegen die Voraussetzungen des § 912 BGB. nicht vor, z. B. weil der Überbau grobfahrlässig geschehen ist, so führt das Reichsgericht den römischen Satz „superficies solo cedit" wieder folgerecht durch und spricht jedem der Nachbarn das Alleineigentum an dem auf seinem Grundstücke stehenden Teile des Gebäudes zu. In diesem Falle zerfällt also nach der Ansicht des Reichsgerichts das Gebäude wieder in zwei körperliche Eigentumsteile, die durch eine lotrecht auf der Grenzlinie zu denkende Wand gebildet werden; der hinübergebaute Gebäudeteil fällt als wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstücks in das Eigentum des Nachbars.

Die Begründung des Reichsgerichts muß schon nach dem oben S. 22 ff. Ausgeführten als verfehlt bezeichnet werden. Denn da für den Überbauenden ein „Recht" auf Duldung des Überbaues nach richtiger Ansicht nicht begründet wird, so kann er auch die Verbindung des Gebäudes mit dem Grundstück nicht „in Ausübung eines Rechtes" vorgenommen haben. Auch kann die verschiedene Beurteilung, die das Eigentum am Überbau durch das Reichsgericht erfährt, je nachdem ob eine Duldungspflicht besteht oder nicht, nicht als richtig anerkannt werden. Nach der Ansicht des Reichsgerichts wäre z. B. — wie auch Breit[52]) mit Recht hervorhebt — ein späterer Erwerber eines Grundstückes, auf dem sich ein Überbau befindet, genötigt, zur Feststellung seines Eigentums am Überbau die gesamte Vorgeschichte des Überbaues aufzuklären. Er müßte im einzelnen feststellen, wie der Überbau erfolgte, ob er von einem Eigentümer auf sein eigenes oder auf ein fremdes Grundstück hinübergebaut wurde, ob der Eigentümer vorsätzlich oder grobfahrlässig hinüberbaute und ob rechtzeitig Widerspruch erhoben wurde. Denn von all diesen Fragen hinge die Beurteilung seines Eigentumes nach der Ansicht des Reichsgerichts ab. Wenn nun zufällig die

52) Breit in Sächs. Arch. f. Rpfl. 1911 S. 397 zu VII.

Errichtung des Überbaues schon viele Jahre zurückläge und die sämtlichen Rechtsvorgänger des Grundstückserwerbers verstorben wären, so könnte die Aufklärung aller dieser Fragen unter Umständen ganz unmöglich sein. Das Eigentum am Überbau bliebe dauernd im Ungewissen. Eine derartige Ungewißheit der dinglichen Rechtslage, die insbesondere dem im Sachenrecht herrschenden Prinzip der Publizität der Rechtsverhältnisse widerspricht, kann unmöglich vom Gesetze gewollt sein. Im § 912 BGB. hat das Gesetz lediglich die Duldungspflicht des Eigentümers des überbauten Grundstückes beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen geregelt, nicht aber auch eine Bestimmung über das Eigentum an dem hinübergebauten Gebäudeteile getroffen. Das Gesetz hat im § 912 BGB. nur die Frage der Duldungspflicht von dem Schuldmaße und dem Nichtwiderspruch abhängig gemacht, die Frage des Eigentums am Überbau aber vollkommen unberührt gelassen.

Die Frage des Eigentums am Überbau kann daher mit den im § 912 BGB. nur für die Frage der Duldungspflicht aufgestellten Voraussetzungen nicht verknüpft werden, sie kann vielmehr nur aus den allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes über die Bestandteile und die Verbindung von Sachen (§§ 93, 94, 95, 946 ff. BGB.) gelöst werden [53]).

Da aber der § 95 BGB. aus den bereits angeführten Gründen auszuscheiden hat, bleiben für die Beurteilung unserer Frage nur die §§ 93, 94 BGB. übrig. Dies führt uns zu dem anfangs S. 14 aufgeworfenen Problem des Widerspruches zwischen den §§ 93, 94 BGB. zurück. Wir kommen somit auch mit Hilfe der analogen Anwendung der Überbaubestimmungen nicht zu einer Entscheidung über die Eigentumsfrage am Gebäude, ohne uns mit dem Widerstreit zwischen den §§ 93 und 94 BGB. zu befassen.

---

53) Im Ergebnis zustimmend: Schmitt in BayZ. 1914 S. 59.

§ 5.

Lösung des Widerstreites zwischen den §§ 93 und 94 BGB.

Wie große praktische Bedeutung diesem Problem zukommt, bei dem es sich um Erhaltung oder Zerstörung eines ganzen Gebäudes handelt, braucht nicht noch einmal ausgeführt zu werden. Um so verwunderlicher ist es, mit welcher Leichtigkeit sich das Reichsgericht über die bestehenden Zweifel und Schwierigkeiten hinweggesetzt und einfach — ohne Rücksicht auf das unbefriedigende Ergebnis — den Grundsatz des § 94 BGB. auch in den Fällen, in denen ein Gebäude mit mehreren Grundstücken verbunden ist, für ausschlaggebend erklärt hat. In ständiger Rechtsprechung vertritt das Reichsgericht[54]) den Standpunkt, daß „nach dem in den §§ 93, 94 Abs. 1, 946 BGB. enthaltenen Grundsatze ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil zu dem Grundstücke gehöre, mit dem es fest verbunden sei, und zu einem Grundstücke auch nur soweit gehöre, als es fest mit ihm verbunden sei, also darauf stehe". Mit diesen kurzen Worten löst das Reichsgericht den verwickelten Fall der Verbindung eines Gebäudes mit mehreren Grundstücken, ohne das eigentliche Problem des Widerstreites zwischen den §§ 93 und 94 BGB. überhaupt aufzuwerfen. Nur an einer Stelle macht das Reichsgericht[55]) wenigstens den Versuch einer Rechtfertigung der ausschließlichen Anwendung des § 94 BGB. In dieser Entscheidung teilt das Reichsgericht nicht mit der üblichen Selbstverständlichkeit das Eigentum an einem auf zwei Grundstücken befindlichen Gebäude gemäß der Grundstücksgrenze in zwei reale Teile, sondern es stellt dem Grundsatze des § 94 BGB. die nach § 93 BGB. mögliche Betrachtungsweise gegenüber, wonach alle Stücke eines Gebäudes ein einheitliches, unteilbares Ganzes bilden, und die Rechtslage einzelner Stücke nicht eine von den anderen

54) RG. in JW. 1911 S. 212 u. S. 366; RG. in SeuffA. 67 S. 368, Gruchot 55 S. 1116.

55) RG. 70 S. 204.

Stücken verschiedene sein kann. Die unter Berücksichtigung des § 93 BGB. auftauchenden Bedenken weist das Reichsgericht[56]) sodann mit der kurzen Ausführung zurück, „es komme nicht der Gesichtspunkt des § 93 BGB. in Betracht, sondern es handele sich darum, ob und inwieweit ein Grundstückseigentümer in der Verfügung über zusammengesetzte Sachen, welche Bestandteile seines Grundstückes seien, deshalb beschränkt sei, weil die Sachen, mit denen jene zu einem Ganzen zusammengesetzt seien, einem anderen gehörten. Die Zusammensetzung zu einem Ganzen könne die Abtrennung der Stücke, die dem einen, von den Stücken, die dem anderen Grundstückseigentümer gehörten, nicht verhindern."

Das Bedeutsame an dieser Entscheidung liegt darin, daß das Reichsgericht selbst anerkennt, daß sein Ergebnis dem Grundsatze des § 93 BGB. widerspreche. Die vom Reichsgericht für die Ausschaltung des Grundsatzes des § 93 BGB. gegebene Begründung ist jedoch keineswegs überzeugend. Es geht nicht an, einfach ohne weitere Begründung zu behaupten, daß der Gesichtspunkt des § 93BGB. nicht in Betracht komme, und dann den Grundsatz des § 94 BGB. als zwingenden in den Vordergrund zu stellen. Der Konflikt zwischen den §§ 93 und 94 BGB. wird nicht dadurch gelöst, daß man die Bestimmung des § 94 Abs. 1 aus ihrem Zusammenhange herausreißt und ihr Verhältnis zu den übrigen, die Bestandteilseigenschaft regelnden Normen dahingestellt sein läßt. Eine dem Geiste des Gesetzes entsprechende Lösung läßt sich vielmehr nur gewinnen, wenn man die Gesamtheit der die Bestandteilseigenschaft regelnden Vorschriften einer zusammenfassenden einheitlichen Würdigung unterzieht.

Hierbei müssen wir zunächst feststellen, daß die Annahme eines real geteilten Eigentumes am Gebäude nicht nur dem zwingenden Grundsatze des § 93 BGB. widerspricht, sondern sich auch mit der Bestimmung des § 94 Abs. II BGB., wonach zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen gehören, nicht in Einklang bringen läßt. Mit der Annahme eines real

56) RG. 70 S. 204.

geteilten Eigentumes am Gebäude würde man ein Sondereigentum an den einzelnen Gebäudeteilen anerkennen, das die §§ 93, 94 Abs. II BGB. unzweifelhaft ausschließen wollten. Die Tatsache, daß die Ansicht des Reichsgerichts sogar mit mehreren Bestimmungen des Gesetzes unvereinbar ist, muß die Richtigkeit der reichsgerichtlichen Lösung besonders zweifelhaft erscheinen lassen. Der offensichtliche Widerspruch des § 94 Abs. I BGB. zu den §§ 93, 94 Abs. II BGB. ist zu auffallend, als daß darüber mit kurzen Worten oder sogar stillschweigend hinweggegangen werden könnte. Daß der § 94 BGB. sich aus zwei verschiedenen Vorschriften zusammensetzt, indem er im Abs. I die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks, im Abs. II die wesentlichen Bestandteile eines Gebäudes behandelt, wird meistens übersehen und auch vom Reichsgericht nicht hinreichend gewürdigt[57]). Gerade diese vom Gesetz selbst getroffene Unterscheidung ist aber geeignet, näheren Aufschluß über die Auffassung des Gesetzes zu geben und damit den richtigen Weg zur Lösung des Konfliktes zwischen den §§ 93 und 94 BGB. zu weisen. Die im § 94 BGB. getroffene Unterscheidung muß daher bei einer Gesamtbetrachtung der die Bestandteilseigenschaft regelnden Normen den Ausgangspunkt unserer Erörterungen bilden.

Nach den tatsächlichen Verhältnissen bildet ein Gebäude bei natürlicher Betrachtung eine wirtschaftliche Einheit. Daraus ergibt sich die unabweisbare Forderung, daß das ganze einheitliche Gebäude auch rechtlich als Einheit behandelt werden muß. Dieser Forderung hat das Gesetz selbst dadurch Rechnung getragen, daß es im § 94 Abs. II BGB. die rechtliche Einheit eines Gebäudes ausdrücklich anerkennt[58]). Indem das Gesetz die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen ausdrücklich zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes erklärt und weiterhin durch § 93 BGB. verbietet, daß die einzelnen Teile des Gebäudes in verschiedenem Eigentume stehen, bringt es mit genügender Deutlichkeit

57) Vgl. z. B. RG. in Gruch. 55 S. 1116; RG. in JW. 1911 S. 366; RG. 72 S. 269 ff.; Busch in BayZ. 1914 S. 158.

58) Ebenso Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 287; Breit im Sächs. Arch. f. Rpfl. 1911 S. 394.

seine Absicht zum Ausdruck, daß das Gebäude mit allen seinen Teilen demselben Eigentumsrechte unterworfen sein solle. Weiter folgt aus dem gesetztechnischen Aufbau der Bestimmung des § 94 BGB., die das Verhältnis der eingefügten Sache zum Gebäude und ferner des Gebäudes zum Grundstück behandelt, daß das Gesetz dem tatsächlichen Entwicklungsgange des Bauprozesses entsprechend für die einzelnen Entwicklungsstadien die entsprechenden Rechtsfolgen festlegen wollte. Die zur Herstellung eines Gebäudes miteinander verbundenen Sachen, z. B. ein Balken oder eine Mauerwand, sind demgemäß zunächst als wesentliche Bestandteile des Gebäudes anzusehen. Denn die einzelnen Baumaterialien werden zunächst und von vornherein mit dem Gebäude zu einem Ganzen verbunden, und erst mit diesem und durch dieses werden sie zum Bestandteil des Grundstücks [59]). Die Verbindung des Gebäudes mit dem Grundstück spielt mithin nach dem Aufbau des Gesetzes eine sekundäre Rolle. Die primäre Frage bleibt stets die wirtschaftliche und rechtliche Zugehörigkeit der einzelnen Bestandteile zum Gebäude, da die Zusammengehörigkeit der einzelnen Gebäudebestandteile untereinander von vornherein enger und wirtschaftlich notwendiger ist, als der Zusammenhang mit dem Boden [60]). Das hergestellte Gebäude soll sodann nach dem im § 94 Abs. 1 BGB. zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzes dem Eigentum am Grundstück unterworfen sein und mit dem Grundstücke, auf dem es steht, eine untrennbare Einheit bilden. Das Gesetz sagt im § 94 Abs. 1 BGB. ausdrücklich „Gebäude". Von einem solchen kann aber nur nach völliger Fertigstellung des Baues die Rede sein; ist der Bau noch nicht vollendet, z. B. erst der Grundstein gelegt oder eine Mauer errichtet, so ist eben noch kein „Gebäude" vorhanden, sondern höchstens ein „Gebäudeteil". Ein Teil eines Gebäudes aber, der wirtschaftlich ohne Bedeutung und für sich allein nicht

59) So auch Meisner-Stern S. 94; Waller in JW. 09 S. 747.

60) So auch Staudinger-Kober § 94 Anm. 7; Meisner-Stern S. 94; OLG. Düsseldorf im Sächs. Arch. f. Rpfl. Bd. 6 (1911) S. 401; OLG. Cöln in OLG. 13 S. 311.

einmal existenzfähig ist, kann unmöglich als „Gebäude" angesprochen werden. Daß das Gesetz im § 94 Abs. I BGB. den „Gebäudeteil" nicht erwähnt, hat seinen guten Grund. Denn wenn ein ganzes Gebäude auf einem Grundstück steht und mit dem Eigentum am Grund und Boden untrennbar verbunden sein soll, so rechtfertigt sich dieses Ergebnis durch das Bestreben des Gesetzes, die Gebäudeeinheit möglichst zu wahren und einer nutzlosen Zerstörung des Gebäudes vorzubeugen. Anders aber liegt es, wenn nur ein Teil eines Gebäudes sich auf einem Grundstücke befindet. Wollte man auch in diesem Falle eine untrennbare Verbindung mit dem Grund und Boden eintreten lassen, so würde die Gebäudeeinheit gerade vernichtet und damit der vom Gesetze erstrebte Zweck in sein Gegenteil verkehrt werden. Es besteht somit kein Anlaß, über den Wortlaut des § 94 Abs. I BGB. hinauszugehen und auch „Gebäudeteile" der gleichen Regelung zu unterwerfen. Versteht man vielmehr unter „Gebäuden" im Sinne des § 94 Abs. I BGB. nur selbständige, in sich geschlossene Gebäudeeinheiten [61]), so wird man „Gebäudeteile" nur nach der Spezialvorschrift in § 94 Abs. II BGB. beurteilen können und damit stets zu einem annehmbaren und die Einheit des Gebäudes wahrenden Ergebnisse gelangen.

Ein Hauptfehler des Reichsgerichts liegt m. E. darin, daß es den Satz des § 94 Abs. I BGB. dahin verallgemeinert, daß sämtliche mit einem Grundstücke verbundenen Gebäude sowie auch Gebäude*teile* Eigentum des Grundstückseigentümers werden. Eine derartige Ausdehnung des § 94 Abs. I BGB. auch auf Gebäudeteile ist, wie oben S. 36 bereits ausgeführt, unrichtig und vom Gesetze selbst vermieden worden. Zur Stützung der vom Reichsgericht vertretenen Ansicht ließe sich vielleicht noch geltend machen, daß der Streit über die Frage, ob das Gesetz unter „Gebäuden" im Sinne des § 94 Abs. I BGB. auch „Gebäudeteile" verstanden wissen wolle, auf sich beruhen könne, da nach dem Grundsatz des § 94

---

61) Ebenso: *Boethke* in Gruch. 45 S. 722; *Breit* in Fischers Z. 35 S. 178 und 38 S. 210; OLG. Cöln in OLG. 13 S. 311; OLG. Düsseldorf in Rhein. Arch. 105 S. 50.

Abs. I BGB. alle mit einem Grundstück fest verbundenen Sachen Eigentum des Grundstückseigentümers würden und mithin nicht einer selbständigen, eigentumsrechtlichen Regelung unterliegen könnten [62]). Dies wäre jedoch eine gefährliche petitio principii. Denn daß das Akzessionsprinzip nicht ausnahmslos gilt, sondern vom Gesetze selbst Durchbrechungen erfahren hat, lehrt uns bereits ein flüchtiger Blick auf die Bestimmung des § 95 BGB. Aus dieser Vorschrift geht klar hervor, daß ein Gebäude nicht begriffsnotwendig Grundstücksbestandteil zu sein braucht, sondern seine Selbständigkeit behalten und sehr wohl in anderem Eigentume stehen kann als der darunter befindliche Boden [63]).

Weiter ist zu berücksichtigen, daß die sämtlichen Bestimmungen des Bestandteilsrechts aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus entstanden sind und das Gesetz nur mit Rücksicht auf die Erhaltung natürlicher Einheiten den Rechtsgrundsatz der Zusammengehörigkeit abgeleitet hat. So bildet das Gebäude für sich eine natürliche Einheit; seine Erhaltung wird durch den Grundsatz des § 93 BGB. gewährleistet, der besondere Rechte an den einzelnen Teilen des Gebäudes verbietet. Ebenso bildet das Gebäude mit dem dazugehörigen Grund und Boden eine natürliche Einheit, die durch den Grundsatz des § 94 Abs. I BGB. gewährleistet wird. Im Gegensatz hierzu bildet aber das Grundstück als solches — ohne Gebäude — keine natürliche Einheit, sondern wird erst künstlich durch die Rechtsordnung geschaffen, indem ein willkürlich ausgewählter Ausschnitt der Erdmasse durch einen Willensakt zum Grundstück wird [64]). Der Rechtssatz „superficies solo cedit" ist — wie Meisner-Stern [65]) zutreffend ausführen — auf der vom Recht angeordneten Fiktion aufgebaut, daß ein nur gedachter Ausschnitt der einheitlichen Erdmasse eine selbständige Sache ist. Daß wir es in der Tat

---

62) Diesen Standpunkt vertreten: Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 288; Oertmann in Arch. Ziv. Pr. 123 S. 114.

63) So auch: Meisner-Stern § 7 III 3 S. 93; Breit in Sächs. Arch. f. Rpfl. 1911 S. 394; Breit in Fischers Z. 38 S. 173.

64) Ebenso Meisner-Stern § 2 II S. 28.

65) Meisner-Stern § 2 II S. 28.

bei einem Gebäude mit einer tatsächlichen Einheit, bei einem Grundstücke dagegen nur mit einer künstlich geschaffenen Einheit zu tun haben, darf für die Lösung des Konfliktes zwischen den §§ 93 und 94 BGB. nicht außer Betracht bleiben. Sollte wirklich die bloß fingierte Grundstückslinie den wahren Tatsachen zuwider eine Zerreißung der tatsächlichen Gebäudeeinheit herbeiführen können? Ein derartiges Ergebnis erscheint auch aus Gründen der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit und der Verkehrsauffassung, die bei der rechtlichen Beurteilung zusammengehöriger Sachen stets den Ausschlag geben müssen, geradezu unmöglich [66]).

Aus allen diesen Erörterungen folgt, daß der Grundsatz des § 94 Abs. I BGB. im Zweifel dem stärkeren Grundsatze des § 93 BGB. weichen muß. Die Kollision zwischen der allgemeingültigen, vom Gesetz selbst nirgends durchbrochenen Norm des § 93 BGB., daß an wesentlichen Bestandteilen keine Sonderrechte möglich sind, und dem bloß in der Regel geltenden Satze „superficies solo cedit" kann nur zugunsten des im § 93 BGB. enthaltenen Grundsatzes entschieden werden [67]). Läßt man in Fällen, in denen die Anwendung des § 93 oder des § 94 BGB. zweifelhaft sein kann, den Grundsatz des § 94 BGB. hinter dem obersten Grundsatze des Bestandteilsrechts — der im § 93 BGB. aufgestellten Norm von der Untrennbarkeit wesentlicher Bestandteile — zurücktreten, so wird man stets zu einem befriedigenden, die Einheit des Gebäudes wahrenden Ergebnisse gelangen.

Wendet man somit bei einem auf mehreren Grundstücken befindlichen Gebäude in erster Linie den Grundsatz des § 93 BGB. an, so sind die einzelnen Gebäudeteile, auch wenn sie auf einem fremden Grundstücke stehen, wesentliche Bestandteile des ganzen Gebäudes und können als solche nicht in

---

66) Ähnlich Meisner-Stern S. 28, 29.

67) So auch: Staudinger-Kober § 94 Anm. 7; Meisner-Stern S. 28, 93; Waller in JW. 09 S. 747; Hoeniger im Arch. bürg. R. 35 S. 287, 288; Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 437, 439; Breit im Sächs. Arch. 1911 S. 394 ff.; Breit in JW. 1912 S. 1037, 1038; Breit in Fischers Z. 38 S. 177, 210; Pfirstinger in BayZ. 07 S. 483; Schmitt in BayZ. 1914 S. 60;

einem anderen Eigentume stehen als der Hauptteil des Gebäudes. Der wirtschaftlich überwiegende Teil des Gebäudes zieht vielmehr die wirtschaftlich nebensächlichen Teile des Gebäudes gewissermaßen nach sich und unterwirft sie nach der zwingenden Vorschrift des § 93 BGB. dem gleichen Eigentumsrechte, dem er selbst unterliegt[68]). Das Gebäude in seiner Gesamtheit aber unterliegt dem Eigentum an demjenigen Grundstücke, auf welchem sich der Hauptteil des Gebäudes befindet; hinsichtlich der nebensächlichen Teile ist die Anziehungskraft des überwiegenden Gebäudeteiles stärker als die Anziehungskraft des fremden Grund und Bodens. Diese Lösung entspricht allein wirtschaftlicher Denkweise und wird stets zu einem billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen führen.

Anders ist jedoch in unserem obigen Beispiele zu entscheiden. Wenden wir nämlich zur Beurteilung der Eigentumsverhältnisse am Gebäude den Grundsatz des § 93 BGB. auf unser oben Seite 13 gewähltes Beispiel an, indem wir vom Hauptteile des Gebäudes ausgehen und seinem rechtlichen Schicksale den wirtschaftlich nebensächlichen Teil unterordnen, so ergibt sich insofern noch eine besondere Schwierigkeit, als sich bei der eigenartigen Lagerung des angeführten Beispieles ein Hauptteil des Gebäudes nicht feststellen läßt. Man kann vielmehr, da kein Gebäudeteil überwiegt, sowohl die eine Gebäudehälfte als auch in gleicher Weise die andere Hälfte als Hauptteil ansehen. Betrachtet man das Gebäude von der Hälfte des einen Erstehers aus, so folgt aus dem Grundsatze des § 93 BGB., daß das ganze Gebäude im Eigentum dieses Erstehers steht; betrachtet man das Gebäude dagegen von der Gebäudehälfte des anderen Erstehers aus, so ergibt sich, daß

Heilborn S. 108 ff.; OLG. Düsseldorf in Sächs. Arch. f. Rpfl. Bd. 6 (1911) S. 401; OLG. Düsseldorf im Rhein. Arch. 105 S. 49 ff. A. M.: Planck § 94 Anm. 4; Oertmann § 94 A. 3 f. und Arch. Ziv. Pr. 123 S. 114; Busch in BayZ. 1914 S. 157; Stern in DJZ. 1910 S. 472; RG. 53 S. 311; 65, S. 363; 70 S. 201; Gruch. 55 S. 1116; JW. 1911 S. 366; SeuffA. 67 S. 368; 70 S. 194 ff.

68) So auch: Staudinger-Kober § 94 Anm. 7; Meisner-Stern S. 276 Anm. 1; Schmitt in BayZ. 1914 S. 60.

das volle und ausschließliche Herrschaftsrecht am ganzen Gebäude dem anderen Ersteher zusteht. Eine einseitige Betrachtungsweise ist angesichts des Umstandes, daß kein Gebäudeteil allein ausschlaggebend ist, unmöglich; infolge dieser besonderen Lagerung des Falles wird auch der Grundsatz des § 94 BGB. durch den stärkeren Grundsatz des § 93 BGB. völlig in den Hintergrund gedrängt. Da der allein maßgebende Grundsatz des § 93 BGB. eine Sonderinhabung an den einzelnen Gebäudehälften nicht zuläßt, vielmehr beiden Erstehern das volle und ausschließliche Herrschaftsrecht an dem einheitlichen Gebäude zuspricht, so kann das ganze Gebäude logischerweise nur im Miteigentum[69]) der beiden Grundstückserwerber stehen. Wenn Heilborn[70]) über dieses Ergebnis noch hinausgehen will und sogar die vom Gebäude bedeckte Grundfläche Miteigentum der beiden Ersteher werden läßt, so ist dagegen einzuwenden, daß eine derartige Annahme im Gesetze selbst keine Grundlage findet. Denn eine Bestimmung des Inhalts, daß das Eigentum am Gebäude, das Eigentum am Grund und Boden nach sich ziehe, ist im Gesetze nirgends enthalten.

Wir erhalten somit als Lösung der Eigentumsverhältnisse am Gebäude: Miteigentum der beiden Ersteher am Gebäude bei geteiltem Sondereigentum am Grund und Boden. Diese Konstruktion, die sich im Gegensatze zu der Lösung des Reichsgerichts mit keinem positiven Rechtssatze in Widerspruch setzt, entspricht nicht nur dem Rechtsempfinden, sondern auch den praktischen Bedürfnissen. Denn sie bietet eine gesicherte Ordnung der Verwaltung, Nutzung und Auseinandersetzung durch die gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinschaft[71]).

Zugunsten der Richtigkeit der Annahme eines Miteigentums am Gebäude spricht noch die weitere Erwägung, daß das Reichsgericht[72]) selbst den von ihm aufgestellten Grund-

---

69) Der gleichen Ansicht sind auch: Meisner-Stern S. 95, 96 und Waller in JW. 09 S. 747.

70) Heilborn a. a. O. S. 108 ff.

71) So auch Waller in JW. 09 S. 747.

72) RG. 70 S. 201, 202.

satz der realen Teilung des Gebäudes nicht konsequent durchführt, sondern hinsichtlich der unmittelbar auf der Grenze befindlichen Gebäudeteile nach ihrer Trennung ebenfalls zur Annahme eines Miteigentums gelangt. Einmal sagt das Reichsgericht: „Das real geteilte Eigentum erhalte sich auch nach der Trennung; denn die Tatsache der Trennung könne auf das bestehende Eigentum keinen Einfluß ausüben.“ Andererseits sollen die unmittelbar auf der Grenze stehenden Stücke nach seiner Ansicht durch die Trennung Miteigentum beider Parteien nach Quoten werden, da sie nach der Trennung den Normen für Mobilien unterlägen und eine getrennte Innehabung nicht vertrügen; damit wird aber gerade die Tatsache der Trennung dennoch von Einfluß auf das Eigentum. Die Ausführungen des Reichsgerichts sind somit, wie auch Meisner-Stern[73]) mit Recht hervorheben, nicht frei von innerem Widerspruch. Es ist auch nicht zu verstehen, wo das Reichsgericht die Grenze für diejenigen Teile ziehen will, die sich im Sondereigentum erhalten gegenüber den Teilen, die aus dem Sondereigentum ins Miteigentum treten[74]). Diese Widersprüche und Künsteleien in den Ausführungen des Reichsgerichts können uns nur darin bestärken, bereits vor der Trennung ein Miteigentum der beiden Ersteher am ganzen Gebäude anzunehmen, eben weil „die Tatsache der Trennung auf das bestehende Eigentum keinen Einfluß ausüben kann[75]).

Eine gewisse Ähnlichkeit mit der hier vertretenen Annahme eines Miteigentums am Gebäude bei getrenntem Eigentum am Grund und Boden hat eine in der Rechtswissenschaft noch vertretene dritte Meinung[76]), die unter entsprechender Anwendung der §§ 921, 923 BGB. zwar getrenntes Eigentum an den Gebäudeteilen, aber ein gemeinschaftliches Verwaltungs- und Nutzungsrecht an dem Gebäude annimmt. Diese Ansicht findet aber, wie das Reichsgericht[77]) zutreffend be-

73) Meisner-Stern S. 93.

74) Ebenso: Meisner-Stern S. 94.

75) Zustimmend: Meisner-Stern S. 93, 94 ff.

76) So Wolff, Der Grenzüberbau S. 105; Hoeniger im Arch. bürg. R. 35, S. 288.

77) RG. 70 S. 205. Der gleichen Ansicht sind auch: Planck-Strecker § 94 Anm. 4; Waller in JW. 09 S. 747.

merkt, im Gesetz keine Grundlage. Die Vorschrift des § 921 BGB. spricht von „Einrichtungen, die zwei Grundstücke voneinander scheiden und zum Vorteile beider Grundstücke dienen". Aus dieser Kennzeichnung sowie aus den angeführten Beispielen — nämlich Zwischenraum, Rain, Winkel, Graben, Mauer, Hecke und Planke — ist, wie das Reichsgericht [78]) zutreffend ausführt, zu entnehmen, daß § 921 BGB. nur solche mit dem Grund und Boden verbundene, auf der Grenze befindliche Anlagen meint, die „zufolge ihrer Gestaltung und Lage die beiden Grundstücke voneinander scheiden und gerade hierdurch, also durch ihre Lage auf der Grenze und durch ihre die Grundstücke scheidende Wirkung, beiden Grundstücken zum Vorteil dienen". Diese Merkmale treffen aber bei Teilen eines von der Grenzlinie durchschnittenen Gebäudes nicht zu; Gebäudeteile können somit nicht als „Einrichtungen" im Sinne des § 921 BGB. angesehen werden [79]). Auch ein Analogieschluß aus § 923 BGB., der nur hinsichtlich des auf der Grenze stehenden Baumes oder Strauches eine Teilung der Früchte anerkennt, hinsichtlich der Eigentumsfrage aber keine Bestimmung enthält, wird durch nichts gerechtfertigt [80]). Wie wenig die Vorschrift des § 923 BGB. auf Gebäude bzw. Gebäudeteile paßt, zeigt schon ein flüchtiger Blick auf den Abs. II des § 923 BGB., der jedem der Nachbarn das Recht gibt, die Beseitigung des Baumes zu verlangen.

Alle Versuche, auf dem Umwege einer Analogie oder mit Hilfe einer sonstigen gekünstelten Konstruktion zu einem befriedigenden, die Einheit des Gebäudes wahrenden Ergebnisse zu gelangen, sind nur daraus zu erklären, daß sie auf einer Verkennung oder Umgehung des Problems des Widerstreites zwischen den §§ 93 und 94 BGB. beruhen. Den gleichen Fehler begeht leider auch das Reichsgericht [81]) bei der Lösung der Überbaufälle. Hätte das Reichsgericht klar erkannt, daß auch in den Überbaubestimmungen als tieferer Kern das Problem des Widerstreites zwischen den §§ 93 und

78) RG. 70 S. 205.
79) Ebenso auch: Meisner-Stern S. 88, 292 Anm. 4.
80) So auch: RG. 70 S. 205.
81) Vgl. RG. 83 S. 142 ff.

94 BGB. wurzelt, oder wäre es zumindest diesem Probleme nicht aus dem Wege gegangen, so hätte es nicht zu der überaus gekünstelten und überdies noch unrichtigen Konstruktion eines Rechtes aus § 95 BGB. seine Zuflucht zu nehmen brauchen. Denn die richtige Erkenntnis und Lösung des Widerstreites zwischen den §§ 93 und 94 BGB. führt auch in sämtlichen Fällen eines Überbaues zu einer einheitlichen und befriedigenden Lösung. Die Entscheidung ist dabei stets aus dem stärkeren Grundsatze des § 93 BGB. zu gewinnen, so daß es für die Eigentumsfrage am Überbau auf den guten oder bösen Glauben des Überbauenden nicht ankommt[82]). Der Überbau ist vielmehr als wirtschaftlich nebensächlicher Teil unter Berücksichtigung des Grundsatzes des § 93 BGB. stets ein wesentlicher Bestandteil des gesamten Gebäudes und kann als solcher niemals eine vom ganzen Gebäude gesonderte rechtliche Behandlung erfahren. Der gute oder böse Glaube ist nur wesentlich für die Frage, ob der Eigentümer des überbauten Grundstückes den Beseitigungsanspruch hat. Diese Lösung wird im Gegensatze zur Ansicht des Reichsgerichts allein dem Wortlaute des Gesetzes gerecht und trägt auch der in der Praxis unabweisbaren Forderung Rechnung, daß eine wirtschaftliche Gebäudeeinheit auch rechtlich als Einheit zu behandeln ist.

§ 6.

Schlußbetrachtung.

Als Ergebnis unserer Erörterungen ist festzuhalten, daß das Verhältnis zwischen den §§ 93 und 94 BGB. im Kollisionsfalle nur zugunsten des § 93 BGB. entschieden werden kann. Wenngleich das Bürgerliche Gesetzbuch den römischen Grundsatz „superficies solo cedit", der auch das gemeine Recht vollkommen beherrschte, aus wirtschaftlichen Rücksichten, nicht aus Gründen naturrechtlicher oder logischer Notwendig-

82) So auch: Staudinger-Kober § 94 Anm. 7; Schmitt in BayZ. 1914 S. 59; Meisner-Stern S. 116; Delbrück im Arch. bürg. R. 39 S. 438.

keit [83]) beibehalten hat, so hat es ihn doch nicht ausnahmslos durchführen wollen. Denn es hat die römische Regel zugunsten deutschrechtlicher Anschauungen an mehreren Stellen durchbrochen. So entstammt dem deutschen Recht, dem die Auffassung, daß das Gebäude Grundstücksbestandteil wird, fremd war, nicht nur die im § 95 BGB. enthaltene Ausnahmebestimmung gegenüber dem Grundsatze des § 94 BGB., sondern vor allem auch die nachbarrechtliche Pflicht zur Duldung eines Grenzüberbaues [84]). Es darf an dieser Stelle die interessante Feststellung nicht unerwähnt bleiben, daß das preußische Allgemeine Landrecht in wesentlicher Abweichung vom römischen Recht sich älteren deutschrechtlichen Anschauungen angeschlossen und in weitem Umfange ein vom Eigentum am Grund und Boden verschiedenes Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden anerkannt [85]) hat. Das preußische Recht aber hat nicht nur ein Sondereigentum an Gebäuden auf fremdem Grund und Boden anerkannt, sondern darüber hinaus an einigen Stellen den Grundsatz des römischen Rechts geradezu umgekehrt und dem Eigentum am Gebäude auch das Eigentum am Grund und Boden folgen lassen. Die Geltung des Satzes: „solum cedit superficiei" zeigt sich z. B. in der Bestimmung des § 332 ALR. I 9:

> „Hat der Eigentümer des Grundes und Bodens um den Bau gewußt und nicht sogleich, als er davon Nachricht erhalten, der Fortsetzung desselben auf eine solche Art, daß es zur Wissenschaft des Bauenden gelangt ist, widersprochen, so muß er mit der bloßen Entschädigung für Grund und Boden sich begnügen."

Dieser kurze, geschichtliche Rückblick genügt bereits, um zu erkennen, daß eine vertikale Teilung eines Gebäudes, die zu einer dem Volksganzen schädlichen Zerreißung wirtschaftlicher Einheiten führt, auch dem deutschen Rechtsbewußtsein widerspricht. Gerade in der heutigen Zeit aber,

---

83) Vgl. Mot. III S. 43.

84) Vgl. Gierke Bd. II S. 434 u. 582; Wolff, Der Grenzüberbau S. 19 ff., 125; Meisner, Komm. z. BGB. § 94 Anm. 2.

85) So: § 98 ALR. I 9; vgl. auch: §§ 221, 275 ALR. I 9; §§ 472—475 I 20; §§ 199, 200, 243 I 22 ALR.

in der die Forderung nach Schaffung eines deutschen Gemeinrechts im Vordergrunde steht, ist es mehr denn je notwendig, uns auf unser ureigenes deutsches Recht zu besinnen und dem deutschen Volke wieder Entscheidungen zu geben, die auch dem deutschen Rechtsempfinden entsprechen. Es bleibt zu hoffen, daß auch das Reichsgericht unter Aufgabe seiner bisherigen, lebensfremden Entscheidung mit dazu beitragen wird, dem deutschen Volke sein deutsches Recht wiederzugewinnen.

Lebenslauf.

Ich wurde am 11. Juli 1908 zu Berlin als Sohn des Bankvorstehers W i l l i S a a t z e n geboren. Ich bin evangelischer Konfession und arischer Abstammung. Von Ostern 1914 bis Ostern 1917 besuchte ich die Vorschule des Kaiserin-Augusta-Gymnasiums zu Charlottenburg. Ostern 1917 trat ich in die Sexta des gleichen Gymnasiums ein und bestand zu Ostern 1926 meine Reifeprüfung. Sodann widmete ich mich 7 Semester dem Studium der Rechtswissenschaften an der Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin und bestand am 8. Februar 1930 mein Referendar-Examen am Kammergericht zu Berlin. Nach dreijährigem gerichtlichem Vorbereitungsdienst, vom 7. März 1930 bis 14. März 1933, bestand ich mein Assessor-Examen am 13. September 1933.